Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2014–2015

29 453 Woningcorporaties

33 104 Studentenhuisvesting

Nr. 365

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 9 februari 2015

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst en de vaste commissie voor Onderwijs, Cultuur en Wetenschap hebben op 19 november 2014 overleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over **woningcorporaties en studentenhuisvesting**. (De volledige agenda is opgenomen aan het einde van het verslag.)

Van dit overleg brengen de commissies bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Geurts

De voorzitter van de vaste commissie voor Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
Wolbert

De griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Van der Leeden

kst-29453-365
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2015

Voorzitter: Geurts
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn zes leden der Kamer, te weten: Geurts, Van der Linde, Karabulut, Monasch, De Rouwe en Verhoeven,

en Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

Aanvang 10.00 uur.

De **voorzitter**: Goedemorgen. Welkom aan de mensen op de publieke tribune, de mensen die via de digitale weg met ons verbonden zijn, de Minister en zijn ondersteuning en de collega's. In de eerste termijn sta ik vijf minuten spreektijd en twee interrupties toe.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Ik houd het kort vandaag. Er staan zeventien documenten op de agenda, maar de meeste daarvan worden ondervangen door de parlementaire enquête woningcorporaties en de novelle op de Herzieningswet die wij zeer binnenkort bespreken. De stukken van vandaag onderstrepen de noodzaak van beter toezicht, meer transparantie en focus op de kerntaak. We moeten daar echter niet op vooruitlopen. Ik heb daarom alleen een paar korte vragen over studentenhuisvesting en derivaten.
We hebben op 17 juli een brief van de Minister gekregen over studentenhuisvesting. Die brief is niet op alle punten actueel. Ik sla met name aan op het onderwerp brandveiligheid, waarover we in het voorjaar gesproken hebben. Ik begrijp dat dat in juli nog niet tot resultaten had geleid. Kan de Minister daar inmiddels iets meer over zeggen?
Wij bezien met enige blijdschap het grote aantal nieuwe studentenwoningen. We zijn ontzettend blij dat particuliere verhuurders nu kansen zien en instappen. Wat kunnen we in de Kamer doen om knelpunten te verhelpen? Ziet de Minister aanknopingspunten in de motie-Monasch en de motie-Van der Linde, die bij de begrotingsbehandeling zijn ingediend? Nog belangrijker, kan de Minister vertellen hoe het staat met flexibel huren, zoals shortstay en beperkte contracten? Juist bij studentenwoningen is doorstroming het noodzakelijkst. We zien uit naar het wetsvoorstel.
Wij hebben antwoorden gekregen op vragen over derivaten. Twee dagen geleden kwam een brief binnen, waarin Aedes stelt dat het derivatenbeleid van de Minister is doorgeschoten en dat zelfs eenvoudige renteproducten niet meer mogelijk zijn. Kan de Minister daarop reageren? Spoort dit met het beleid van de Minister van Financiën op dit punt? Kortom, moeten wij ons zorgen maken?

De **voorzitter**: Ik geef de heer De Rouwe het woord voor zijn debuut als woordvoerder voor het CDA in deze commissie.

De heer **De Rouwe** (CDA): Voorzitter. De heer Ronnes zal mij in april vervangen. Tot die tijd zal ik als manusje-van-alles binnen mijn club de portefeuille beheren. Het is een voordeel als je fris naar de agenda's kijkt. Dit is een algemeen overleg over woningcorporaties en studentenhuisvesting. Ik vroeg mij af wat het verband tussen deze twee onderwerpen is, want het lijken verschillende onderwerpen. Mijn conclusie is dat beide zelfstandigheid hebben gekregen, maar dat de ouders het moeilijk vinden om ze los te laten. Ik weet niet of de Minister kinderen heeft die studeren en met wie hij zich toch wil bemoeien. Dat is heel goed en heel begrijpelijk, maar hij zal weten dat dat soms tot wrijving en tot een beetje spanning leidt. Misschien is dat hier ook van toepassing. Het is dus heel logisch dat beide onderwerpen gebundeld op de agenda staan.

Ik geef toch wat schoten voor de boeg met betrekking tot de novelle. Ik ben het eens met de heer Van der Linde dat wij daar nog over komen te spreken. Desalniettemin staat er vandaag ook een aantal onderwerpen over op de agenda en dat is niet voor niets. Ik zoom in op het toezichtsvraagstuk, met name het financiële toezicht. De Minister zegt dat we dat bij het ministerie zelf moeten laten plaatsvinden. Wij hebben daar grote twijfels bij. Is dat wel zo verstandig? Is het niet beter om het toezicht onafhankelijk plaats te laten vinden, bijvoorbeeld bij het Ministerie van Financiën of de Nederlandsche Bank? Er zijn ook veel reacties gekomen, waarin terecht wordt gezegd dat we op moeten passen met het onderbrengen van het toezicht onder één ministerie. Ze zijn bang dat dat vertroebelt en dat de ambities ondergeschikt raken aan het financiële toezicht als zodanig. Ik nodig de Minister uit om daarop te reageren. Ik kan me enigszins voorstellen dat hij dat later doet, maar mijn schot voor de boeg is gelost.
Komt er nog een novelle op de novelle van het kabinet? Komt er nog een wijziging in welke vorm dan ook of is dit het? De discussie over het toezicht is heel begrijpelijk, maar er ontstaat bij mij een zorg. Ik zie een rol voor de huurdersvereniging die veel wensen heeft, en terecht. Ik zie een nieuwe rol voor de gemeenteraad met prestatieafspraken. Ik zie de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Ik zie intern toezicht. Ik zie het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De stapeling van toezicht op dit dossier is zorgelijk. Het is begrijpelijk en terecht dat hier heel goed naar gekeken wordt. Vindt hier niet een enorme versplintering plaats van allerhande toezichtsorganen en mensen? De vraag bij de novelle, die nu al beantwoord mag worden, is of het wel doelmatig en overzichtelijk is.
Over diensten van algemeen economisch belang (DAEB) is al veel gesproken. De eerste, terechte kritiek is dat 2015 te snel is om de scheidings- en splitsingsvoorstellen op orde te hebben. Kan dat wel? Is dat niet onrealistisch? Moet hier niet meer tijd voor genomen worden? Als je dat al zou willen tenminste, want er vindt nog discussie plaats over de vraag hoe en wat. De CDA-fractie zal daar ook zeker een bijdrage aan leveren, maar de trein die nu rijdt zou weleens kunnen ontsporen door een onrealistische dadendrang.
In 2011 is het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting gestart met als doel 16.000 woningen te creëren. Ik feliciteer iedereen die daarbij betrokken is met het feit dat het ogenschijnlijk lukt. Het ziet er goed uit. Er is echter kritiek op het feit dat het vooral woningen zijn in de hogere prijsklasse. Die kritiek begrijp ik. Doordat de struikroverscoalitie de basisbeurs van de studenten heeft afgepakt, voorzien wij nieuwe problemen en uitdagingen met de studentenhuisvesting. De nieuwe woningen zitten in de bovenste prijsklasse. We hebben echter woningen nodig in een lagere prijsklasse, omdat studenten fors gekort worden en hun basisbeurs kwijtraken. Onze oproep aan het kabinet is om op korte termijn nieuw onderzoek te doen naar de behoefte aan studentenhuisvesting, nu de coalitie de basisbeurs heeft afgeschaft. Enerzijds is onze verwachting dat meer studenten thuis zullen blijven wonen. Wat doet dat met de bestaande huisvesting? Anderzijds, en daar zit onze echte zorg, zullen studenten met ouders met middeninkomens er fors op achteruit gaan. Die studenten hebben behoefte aan betaalbare huisvesting. Onze oproep is om daar wat aan te doen.

De **voorzitter**: U bent aan het einde van uw spreektijd.

De heer **De Rouwe** (CDA): Ik heb een laatste opmerking over derivaten. Hoe is het met de stresstest en de buffereis van 2% voor de renten? Zijn er op dit moment ook corporaties die daar al doorheen zakken? Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) meldde dat vrijwel iedereen daaraan heeft meegedaan. Dat baart ons zorgen, want dat is niet iedereen. Wat is de

stand van zaken? Wat is de stand van zaken van het integriteits- en tussenpersonenonderzoek? Is het ministerie daarbij betrokken?

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. We hebben een lange lijst met onderwerpen. Veel onderwerpen, waaronder het toezicht, raken aan de novelle. Die discussie bewaren we. De komende weken is er voldoende tijd om daar uitgebreid over te discussiëren, ook over de zaken die tot wetgeving zullen leiden en over de adviezen van de parlementaire enquêtecommissie.
Uit de rapportage blijkt dat corporaties een enorme hoeveelheid grondposities hebben. Zij hebben ook gronden die nog geen bouwbestemming hebben. De rapportage gaat tot 2012 en daarin zien we dat de aankoop van gronden zonder bouwbestemming in 2012 zelfs toeneemt, terwijl we toen middenin de crisis zaten. Hoe beoordeelt de Minister dit beleid? Hoeveel heeft de afwaardering van grondposities de huurder gekost? Hoe groot is het risico eind 2014? We zijn inmiddels twee jaar verder. Wat zijn de algemene cijfers over de afgelopen twee jaar?
Ik kom op Vestia. Wij hebben vragen gesteld over de toelichting op de verkoopregels, ook wat betreft de integriteitseisen richting verkopers. Ik dank de Minister voor de beantwoording. In de stukken waarschuwt hij voor overliquiditeit bij Vestia. Het kan verkeren. Hoe beoordeelt de Minister deze ontwikkeling? Wordt er te veel verkocht op dit moment, waardoor Vestia te veel geld in kas begint te krijgen? Waarom spreekt men vervolgens de verwachting uit dat het over drie jaar weleens slechter zou kunnen gaan, terwijl er in de crisis sprake is van overliquiditeit? Is het niet zo dat als je deze periode, met de meest sombere economische verwachtingen, goed doorkomt, je dat dan ook kunt als je in economisch florissantere tijden verkeert? Waarom zou er over drie jaar een probleem ontstaan?
Bij de verkoop van Vestiawoningen zijn we geconfronteerd met een dilemma. Aan de ene kant moet er verkocht worden om de saneringsoperatie tot een goed einde te brengen, aan de andere kant wil je er zorg voor dragen dat de sociale woningvoorraad intact blijft. We hebben over Den Bosch gevraagd hoe het staat met de verkoop door de Minister en naar de zienswijze van de gemeente. Wij hebben begrepen dat de gemeente grote bezwaren heeft tegen de wijze waarop de procedure is verlopen. Hoe beoordeelt de Minister dat nu, met alle zienswijzen die binnen zijn? Was het niet beter geweest als deze woningen verkocht waren aan corporaties?
Ik ga naar de derivatentest. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting bericht dat er zo'n 50 tot 60 corporaties niet tijdig hun derivatenposities hebben gemeld. Dat is 15% van het totaal. Dit heeft de stresstest, aldus het CFV in zijn rapportage, ik citeer: «vertraagt en bemoeilijkt». Dit is buitengewoon zorgelijk, omdat de derivatenportefeuille het stelsel ongeveer omvergetrokken heeft. Het CFV spreekt de Minister hierop aan. Wat heeft de Minister hieraan gedaan?
.Wat de investeringen door corporaties betreft, verheugt het ons dat we in het Sectorbeeld lezen dat corporaties terugkeren naar hun kerntaak. Het aantal investeringen in het DAEB-segment, het segment waarvoor de corporaties opgericht zijn, zal de komende jaren van 82% naar 93% toenemen. Dat is een positieve ontwikkeling. Betekent dit dat bij corporaties die hun boekhouding administratief scheiden, in de toekomst maar beperkt sprake is van administratievelastendruk, omdat het maar om zo'n 7% van de nieuwe investeringen gaat? Bij welk type corporaties is deze verschuiving met name merkbaar? Of is het een algemeen beeld? Is er een verschil tussen groot of klein, stedelijk of platteland of is het toch meer een generiek beeld?
We hebben eerder vragen gesteld over kleinschalige woningcoöperaties. Dat zijn initiatieven van bewoners zelf, buiten de woningcorporaties om. In een ander verband heeft mijn collega Duijvestein daarover ook

voorstellen gedaan. Het betreft bijvoorbeeld mensen met middeninkomens die woningcoöperaties willen stichten. De beantwoording was niet veel meer dan een herhaling van de vraag. Ik stel de vraag daarom opnieuw. Volgens de berichtgeving zijn er problemen met de financiering van woningcoöperaties. De Minister zegt dat hij het zal opnemen als dat zo is. Mijn vraag was juist of de Minister dat beeld herkent en of hij daarin een rol kan spelen. Het is buitengewoon stimulerend dat middeninkomens die wooncoöperaties willen vestigen.
Goed dat het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting op schema ligt. Toch blijft de spanning in steden als Utrecht, Eindhoven, Amsterdam, Ede-Wageningen en Nijmegen heel groot. Er zijn studenten die in Wageningen studeren maar terug moeten naar hun ouders in Amsterdam, omdat ze daar geen plek hebben. Hoe kan deze spanning door het actieplan afnemen? Moet er geen intensivering plaatsvinden van het actieplan, juist in deze gebieden?
Hoe zit het met de betaalbaarheid van studentenhuisvesting? Collega's hebben daar al op gewezen. In het hogere segment wordt er flink gebouwd, maar het zou het verstandigst zijn als er kamers en woningen worden aangeboden voor € 300 à € 400. Dat is betaalbaar met het budget van een student.
Te elfder ure kregen we een brief van het Kenniscentrum Studentenhuisvesting (Kences) over het probleem met de gezamenlijke aansluiting door energiebedrijven. De energiebedrijven zouden huurders alleen nog maar individueel willen aansluiten. Dat leidt tot een enorme kostenstijging. Dat is toch niet de bedoeling. Het schijnt al bij een collega van Minister Blok aan de orde te zijn geweest, maar ik krijg graag een reactie van deze Minister. Dit probleem bemoeilijkt en verhoogt de prijzen van de woningbouw.
Tot slot wordt er in de brief van 18 september melding gedaan van oneigenlijk gebruik van de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP). Dit is zorgelijk omdat uit nader onderzoek blijkt dat vier corporaties beschuldigd worden van het feit dat er onregelmatigheden hebben plaatsgevonden. Hoe staat het met het vervolgonderzoek? Is hier inderdaad sprake van kwade opzet?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Er stond net een aantal studenten in hun pyjama buiten op het Plein om daar tijdelijk te wonen. Zij wilden daarmee aangeven dat het probleem van studentenhuisvesting en het tekort aan kamers nog steeds niet is opgelost. Vandaar dat het goed is dat we hierover spreken. Iedereen weet dat er redelijk veel onrust is, zeker onder de 310.000 uitwonende studenten. Ze vragen zich af of ze hun studiefinanciering behouden en of ze nog kunnen doorstuderen en hun eigen kamer kunnen betalen.
Ogenschijnlijk ligt alles op schema. Ik moet toegeven dat er is gebouwd. Dat is een goed teken. Ik ben wat sceptischer over de vraag of dat voldoende is en of dat de komende jaren wel goed zal komen. Op dit moment is er volgens de cijfers van het actieplan een tekort van 4.500 wooneenheden. De monitor studentenhuisvesting komt uit op een tekort van 19.000. De Landelijke Studenten Vakbond (LSVb) spreekt weer over andere aantallen. Wat is het tekort precies? Ziet de Minister aanleiding, gegeven het tekort dat hij zelf beschrijft, maar ook de andere cijfers en de nood die studenten zelf aankaarten, om het actieplan aan te scherpen?
Helaas moet ik constateren dat de coalitie, gesteund door andere partijen, een ontmoedigingsbeleid voert wat betreft studenten en hun toekomst. De heer De Rouwe had het er ook al over. Studeren levert geen positieve prikkel op, maar een enorme schuld. Ik voorzie grotere problemen met de betaalbaarheid van studentenwoningen. Reeds nu zijn studenten bijna de helft van hun inkomen kwijt aan wonen. Hoe wil de Minister wonen voor studenten betaalbaar houden? Ik voorzie problemen met de particuliere bouw en de ontwikkeling dat er vooral in het duurdere segment gebouwd

wordt. Tot nu toe rapporteert de Minister vooral over stenen, maar hoe gaat het met de mensen? Is de Minister bereid om in zijn jaarlijkse voortgangsbrief ook een passage op te nemen over de betaalbaarheid, ook gezien de puntentelling die de Minister wil wijzigen en die daar nog bovenop komt?
Hoe staat het met de brandveiligheid? Collega Monasch stipte de brief van Kences al aan waarin staat dat er een probleem is met de energieaansluiting, omdat die niet meer collectief gebeurt. Hierdoor loopt de bouw achterstand op en wordt wonen weer duurder. Dat kan niet de bedoeling zijn. Ik krijg graag een reactie van de Minister.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik zit door te malen over het betoog van mevrouw Karabulut. Toen we het over het sociaal leenstelsel hadden, werd ons door de SP-fractie voorgehouden dat studenten massaal zouden afhaken met hun studie. Nu wordt er gewezen op een enorm tekort aan studentenkamers, namelijk 19.000. Hoe verbindt mevrouw Karabulut die cijfers met elkaar?

Mevrouw **Karabulut** (SP): De cijfers liegen er niet om. Doelt de heer Van der Linde erop dat wanneer wij studeren maar zo ontoegankelijk mogelijk maken, we vanzelf het probleem met de studentenhuisvesting oplossen? Zijn partij is daar goed mee bezig. Het is de bedoeling van de VVD dat straks nog maar een klein deel van de mensen kan studeren. Dat is niet mijn keuze. Met het leenstelsel wordt een enorme drempel opgeworpen om te studeren. Dat is bijzonder pijnlijk en heel slecht voor de toekomst van Nederland. Studeren betekent kennis. Kennis betekent innovatie. Innovatie betekent een goed draaiende economie. Dat is dus kortzichtig. Op dit moment bestaat er nog een tekort aan studentenhuisvesting. Ik erken dat er wel wat is bijgebouwd en dat er van het actieplan wel iets terechtkomt. Het is alleen nog niet voldoende.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik probeer het scherp te krijgen. Ondanks alle gevolgen die het sociaal leenstelsel volgens mevrouw Karabulut heeft en ondanks dat er studentenwoningen zijn bijgebouwd, constateert zij dat er nog steeds te weinig studentenwoningen zijn. Zij denkt dus dat er veel studenten bij zullen komen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Er zijn te weinig woningen en ze zijn te duur. En ja, er zullen studenten bij komen, maar minder dan wanneer we dat schuldenstelsel niet zouden invoeren of wanneer we studeren voor iedereen en zo kwalitatief en kwantitatief optimaal zouden maken.
We spreken de komende weken nog uitvoerig over de woningcorporaties. Ik ben heel nieuwsgierig naar wat de Minister doet met de uitkomsten van de parlementaire enquêtecommissie en alle reacties die daarop zijn gekomen in relatie tot de wet die hij bij de Kamer heeft ingediend. Komt de Minister inderdaad met een nota van wijziging? Zo ja, wanneer kunnen wij die verwachten? Zo nee, blijft alles dan zoals dat nu bij de Kamer ligt? Het is heel belangrijk dat we dat in de Kamer scherp krijgen. Nu we hier met de Minister aan tafel zitten, verwacht ik het antwoord.
Ik ga verder met de woningcorporaties. Ik richt me op dit moment op Vestia. Over het brede verhaal komen we nog te spreken, maar bij Vestia is sprake geweest van wanbeleid, zoals fraude. De consequenties zijn gigantisch, voor de huurders en voor de mensen die er werken. De zorgen zijn nog niet voorbij. Toen wij er bij de begrotingsbehandeling vragen over stelden, beweerde de Minister dat er geen extra financiële steun meer nodig was. De financieel toezichthouder – waarschijnlijk – en de parlementaire enquêtecommissie zijn een stuk minder stellig. Wat zegt de Minister daarop? Komt er bovenop de 2,7 miljard nog een extra bedrag voor Vestia?

Vestia is als gevolg van de sanering bezig met de verkoop van 6.000 eenheden, waaronder 5.500 woningen. Het is onbegrijpelijk dat de Minister niet alles in het werk stelt om sociale huurwoningen te behouden voor de gemeenten of de regio. In Tilburg, Arnhem en verschillende andere steden willen collega-woningcorporaties de woningen overnemen. Wethouders zeggen die voorraad nodig te hebben omdat er een tekort is aan betaalbare woningen. Waarom stuurt de Minister daar niet op in plaats van de Duitse investeerder er met de buit vandoor te laten gaan?
Het laatste punt is het woonruimteverdeelsysteem. Ik dank de Minister voor het inzicht. Hij heeft laten zien dat er regionaal samengewerkt wordt. Er zijn echter ook grijze gebieden. In een groot deel van het land wordt niet samengewerkt. Zoals de Minister ongetwijfeld weet, heeft de SP zich altijd ingezet voor uniforme aanbiedingen en een uniform overzicht, een soort funda voor de huurwoningen. Is de Minister bereid hier nader onderzoek naar te laten verrichten? Als het kan voor de koopsector, dan moet het ook kunnen voor de huursector. De Minister schrijft ons dat er overleg is met Aedes, maar omdat met de nieuwe wet meer ingezet wordt op regionale woningmarkten, moeten we werk maken van een uniform systeem.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Tot mijn spijt kan ik alleen mijn inbreng doen en een deel van het antwoord van de Minister beluisteren. Ik moet daarna weg, omdat ik het genoegen heb vandaag vier overlappende overleggen te voeren in de Kamer. Alvast mijn excuses voor mijn afwezigheid.
Ik snijd vier onderwerpen aan. Ik begin met het toezicht. Daarmee bedoel ik niet het toezicht dat we de komende weken bespreken, want dat staat niet op de agenda. Er staat wel een brief van de Minister op de agenda. Er zijn veel misstanden geweest in de woningcorporatiesector. Er is een rapport waarover we uitgebreid van gedachten hebben gewisseld. Iedereen ziet in dat extern toezicht belangrijk is. We zullen daar de komende weken over praten. De parlementaire enquêtecommissie heeft gepleit voor onafhankelijk en geïntegreerd toezicht. De Minister schrijft in zijn brief van december vorig jaar, dat besef ik heel goed, over zijn koers, namelijk het plaatsen van het toezicht onder het ministerie en het opknippen van het toezicht in twee verschillende delen. We hebben daar al eerder over gesproken. Vanwege de parlementaire enquêtecommissie en vanwege het debat dat we de komende week nog hebben over de novelle, is mijn vraag aan de Minister of deze brief een definitief punt is of dat hij nog openstaat voor een discussie met de Kamer over het inrichten van het toezicht. Kan er een open gesprek zijn over de definitieve inrichting?

De heer **De Rouwe** (CDA): Dat is een uitstekende vraag. Wat is echter het antwoord van D66? Staat D66 open voor een wijziging van de kaders die de Minister nu heeft neergelegd en waar hij tot op de dag van vandaag heel stevig aan vasthoudt?

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben blij dat de heer De Rouwe mijn vraag in ieder geval kwalitatief goed vind. Ik hoop dat de CDA-fractie voortaan altijd waardering zal hebben voor de vragen die collega's stellen aan de Minister. Ik vind de vraag van de heer De Rouwe ook heel goed. Ik probeer die ook zo goed mogelijk te beantwoorden. Wij staan daar zeer voor open. De Kamer heeft het signaal afgegeven dat er nog eens goed over gesproken moet worden. Het zou dom zijn om vast te houden aan een bepaald kader, terwijl er ook andere gedachten zijn geuit, die zeker moeten worden meegewogen. Daarom hebben we een proces ingericht voor die gedachtewisseling.

De heer **De Rouwe** (CDA): Slaat die domheid ook op het voorstel van de Minister om financiële toezichtfuncties onder te brengen bij het eigen ministerie? Even concreet, met namen en rugnummers: is D66 met ons van mening dat dat echt – om de woorden van de heer Verhoeven te gebruiken – een domme actie is, omdat het toezicht beter belegd kan worden bij het Ministerie van Financiën, een eigen autoriteit of elders?

De heer **Verhoeven** (D66): Ik word nu geconfronteerd met het woord «domheid». Heb ik dat vandaag gezegd?

De heer **De Rouwe** (CDA): Ja, u nam dat woord even in de mond. Laten we dat maar gauw vergeten, want het gaat mij om de inhoud. We moeten man en paard noemen. Als de heer Verhoeven er voor openstaat om het toezicht elders te beleggen, terwijl in de voorliggende brief staat dat het financieel toezicht bij het eigen ministerie komt, is hij dan bereid om samen met het CDA te bekijken of we het toezicht elders kunnen beleggen? Het toezicht komt anders wel erg dicht, nauw en kleverig bij elkaar te zitten. Daar is veel kritiek op. Ik had het idee dat de heer Verhoeven daar mogelijk iets voor voelde.

De heer **Verhoeven** (D66): Even voor de duidelijkheid: ik heb het woord «domheid» niet gebruikt. Dat weet de heer De Rouwe heel goed. Als hij denkt dat ik dat gezegd heb, moet hij de Handelingen er maar op naslaan. Dat was niet het geval. Dat was een vergissing van de heer De Rouwe. Dat zal ik hem vergeven, want we zijn in deze commissie heel vergevingsgezind. De vraag van de heer De Rouwe is terecht. We hebben zelfs een motie ingediend, die gesteund is door een meerderheid van de Kamer – ik hoop ook door het CDA – waarin stond dat wij het van belang vinden de onafhankelijkheid van het toezicht te borgen. Wij hebben toen ook gezegd dat als het toezicht als het ware naast het beleid is belegd in het ministerie, dat risico's oplevert voor de onafhankelijkheid. Daar willen we zeker naar kijken. We hebben daar het afgelopen jaar ook een punt van gemaakt. We kunnen daar zeker met het CDA naar kijken. Deze discussie wordt later vervolgd.
Dan ga ik door met de fraude met de energiebesparingspot van 400 miljoen, die bedoeld was om de woningcorporaties te helpen om de afspraken over de energiebesparingsdoelstellingen te behalen. De belastingbetaler brengt dat geld in 2018 en 2019 op via een verhoging van de energierekening. De Minister zegt dat vijf woningcorporaties betrapt zijn op mogelijke fraude door het opgeven van verkeerde energielabels, doordat iemand hier melding van heeft gemaakt. Is het onderzoek inmiddels afgerond? Wat is eruit gekomen? Welke acties heeft de Minister richting de woningcorporaties ondernomen? De fraude is nu min of meer toevallig aan het licht gekomen. Hoe zorgt de Minister ervoor dat structureel misbruik van deze regeling niet mogelijk is?
Ik heb een paar weken geleden tijdens het mondelinge vragenuur met de Minister van gedachten gewisseld over het onderwerp aanbesteding. Toen ging het over Ymere, die te lang heeft ingekocht bij familie of bedrijven gerelateerd aan de familie. Dat druist volledig in tegen de norm van fatsoenlijk en transparant aanbesteden. Natuurlijk is de controle daarop in eerste instantie een taak van de raad van commissarissen, maar als die faalt, moet ook extern toezicht mogelijk zijn. De Minister schrijft dat er echter geen regels zijn voor het aanbesteden door woningcorporaties. Er is dus ook geen toezicht. Dat kan alleen onderdeel worden van het algemene integriteitstoezicht. Waarom zijn er geen algemene regels voor het aanbesteden door woningcorporaties waaraan instellingen van maatschappelijk nut zich moeten houden en waaraan ze kunnen worden getoetst?
Zoals mevrouw Karabulut terecht aangaf, laten wij studenten niet in de kou staan. Ik ben het echter met de VVD eens dat haar zorgen iets te

overtrokken en iets te dubbel van aard waren. Als je aan de ene kant roept dat er geen studenten meer bij komen, maar aan de andere kant roept dat er niet voldoende huizen zijn voor studenten, dan wordt het een ingewikkelde boodschap. Ik ben het echter wel met haar eens dat er tekorten zijn en zullen blijven in de studentenhuisvesting. De lange wachtlijsten voor kamers zijn in veel steden nog aan de orde van de dag. Daardoor zijn studenten een gemakkelijke prooi voor huisjesmelkers. Het is mooi om te lezen dat we wat betreft de afspraken in het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting voor 16.000 woningen in 2016 op schema liggen. Dat is inderdaad een compliment waard. Ik herinner me discussies van een paar jaar geleden. Niemand in de Kamer zag het nog zitten. Het ging niet lukken en het was allemaal te zalvend. Maar er is gewoon succes geboekt. Hoe gaat dat verder na 2016? Welk vervolg komt er? Worden er concrete nieuwe afspraken gemaakt, zodat we in 2018 ook nog steeds kunnen zeggen dat het goed gaat met het bijbouwen van studentenhuizen?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ontkent de heer Verhoeven dat door het schuldenstelsel, dat door D66 is gesteund, minder studenten gaan studeren?

De heer **Verhoeven** (D66): Ik weet niet wat het schuldenstelsel is.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Bij het schuldenstelsel moeten studenten nog meer schulden opbouwen.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik denk dat mevrouw Karabulut het studievoorschot bedoelt. Als dat zo is, dan geef ik haar antwoord in lijn met het studievoorschot. Ik kan niet iets ontkennen of bevestigen wat in de toekomst moet plaatsvinden. Ik kan wel mijn verwachtingen erover uitspreken. Dat is het maximale dat ik mevrouw Karabulut op dit moment kan bieden. Dat geef ik haar ook maar. Ik denk dat het enorm zal meevallen met de terugloop van studenten. Ik denk dat het lang niet zo erg zal zijn als zij steeds schetst. Misschien zal er zelfs een vervolg van de stijgende lijn te zien zijn in de toekomst. Dat acht ik niet onmogelijk. Ik ben totaal niet bezorgd over de ontwikkeling van het aantal studenten in dit land als gevolg van het goede voorstel om het onderwijs in dit land te verbeteren met 1 miljard, in plaats van de 1 miljard die de SP altijd wil bezuinigen op het onderwijs. D66 wil als onderwijspartij de kwaliteit van het onderwijs juist verbeteren, zodat iedereen in dit land een kans krijgt om zich te ontplooien en te doen en te leren waar hij goed in is.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het is een beetje een warrig verhaal, maar ik begrijp dat de heer Verhoeven dit onderzoek en allerlei andere onderzoeken waaruit blijkt dat een deel van de studenten zal afhaken, ontkent. Daarmee zegt hij dat we studeren zo ontoegankelijk maken dat een deel van het probleem van de studentenhuisvesting uit zichzelf opgelost wordt. De heer Verhoeven weet net zo goed als ik dat het een fabeltje is dat D66 de partij voor studenten is. Hoe kun je de partij voor studenten zijn als je hen opzadelt met gigantische schulden? Hoe kun je tegen een deel van de studenten zeggen dat ze niet voldoende geld hebben en maar lekker thuis moeten blijven? D66 liberaliseert de studentenhuisvesting en de huren net zolang totdat het allemaal te duur is. D66 vernietigt een deel van de toekomst van ons land en maakt studeren voor een deel van de studenten onmogelijk. Dat zullen wij blijven aantonen. De heer Verhoeven kan dat voor een deel toegeven, want de cijfers heb ik aan mijn zijde.

De heer **Verhoeven** (D66): Als ik niet in zo'n goede bui was, zou ik vinnig tegen mevrouw Karabulut gezegd hebben dat zij misschien zelf nog eens terug moet naar school om te leren luisteren. Dat zou een onaardige manier zijn van het benaderen van een vraag. Dat doe ik dus niet. Het is

inderdaad een fabeltje dat wij de partij voor de studenten zijn. Wij zijn niet de partij voor de studenten. Wij zijn de partij voor alle leerlingen. We zijn de partij voor het onderwijs in Nederland, want dat willen wij beter maken. Wij hebben daar voorstellen voor gedaan. Een van de voorstellen is het studievoorschot, dat ervoor zorgt dat het geld niet naar het levensonderhoud van studenten gaat, maar naar het verbeteren van het onderwijs. Wanneer je beter onderwijs krijgt, heb je een betere kans op een goede baan. Dat wijzen de cijfers ondubbelzinnig uit. Het is heel goed mogelijk om de schuld die je inderdaad moet maken, uiteindelijk in de loop van je leven terug te betalen. Dat voorstel hebben wij van harte gesteund. Vervolgens zegt mevrouw Karabulut dat er minder studenten zullen komen, maar daarna begint ze een heel verhaal over het tekort aan studentenwoningen. Zoals de heer Van der Linde al zei, valt dat totaal niet met elkaar te rijmen. Dat is het enige warrige verhaal dat ik vandaag heb gehoord.

De heer **De Rouwe** (CDA): Ik hoorde een boos pleidooi over de huisjesmelkers die zo gemakkelijk de studenten uitkleden. Is D66 geen huisjesmelker? De student was een buitengewoon gemakkelijke prooi wat betreft het afschaffen van de studiebeurs. Ik doe de discussie die mevrouw Karabulut met de heer Verhoeven heeft gevoerd niet over, maar deelt D66 het standpunt dat dankzij het afschaffen van de basisbeurs de inkomenspositie van de uitwonende student onder druk staat?

De heer **Verhoeven** (D66): Nee, D66 is geen huisjesmelker. Wij bezitten één pand aan de Hoge Nieuwstraat, waarin wij als vereniging gevestigd zijn. Dat is het enige pand dat wij bezitten en daar werken de medewerkers van D66. Wij zijn dus geen huisjesmelker. Ik hoop dat de heer De Rouwe daarmee gerustgesteld is.

De heer **De Rouwe** (CDA): D66 ontkent hier hardnekkig een huisjesmelker te zijn. Dat mag men doen vanuit een bepaalde verdediging of omdat men iets aanvoelt. Mag ik de vraag verhelderen, zodat ik daarna mijn interruptie kan doen?

De **voorzitter**: Nee, dat gaat u niet redden.

De heer **Verhoeven** (D66): De vraag of D66 een huisjesmelker was, heb ik keurig beantwoord. De heer De Rouwe moet of zijn vragen goed formuleren of genoegen nemen met het antwoord.

De **voorzitter**: De heer De Rouwe was aan het woord.

De heer **De Rouwe** (CDA): De stelling was dat D66 uithaalt naar de huisjesmelkers, maar ondertussen hetzelfde gedrag vertoont. Kennelijk voelde de heer Verhoeven de hete adem in zijn nek en ging hij daar heel erg op in. De feitelijke vraag was of D66 de conclusie deelt dat de inkomenspositie van studenten door het afschaffen van de basisbeurs fors onder druk staat. De LSVb geeft dat ook aan. Je kunt op je vingers natellen dat dat gebeurt als je een deel van je inkomen kwijtraakt. Daardoor staat de studentenhuisvesting voor de toekomst onder druk. De heer Verhoeven hoeft niet weer te ontkennen dat hij een huisjesmelker is, daarover blijven wij van mening verschillen. Kan hij ingaan op de inkomenspositie van studenten en de huisvesting?

De heer **Verhoeven** (D66): Als de heer De Rouwe denkt dat wij blijven verschillen van mening, dan hoef ik deze vraag niet eens te beantwoorden. Door mijn antwoord slaag ik er misschien wel in om hem wat dichter bij mij te brengen. Het gaat de hele tijd over de inkomenspositie van studenten, maar laten we het eens hebben over de inkomenspositie

van mensen gedurende hun hele leven. Als er één ding duidelijk is, als er één ding uit alle onderzoeken, uit alle internationale vergelijkingen en uit alle historische voorbeelden blijkt, dan is het dat goed onderwijs de beste manier is om een gelukkig leven te leiden, een succesvolle en productieve bijdrage aan de samenleving te leveren en een beter inkomen te krijgen. Dat zijn keiharde feiten die door niemand ontkend worden. Vervolgens zegt D66: laten we al het geld dat we hebben zo veel mogelijk in het onderwijs stoppen, zodat iedereen in dit land de kans krijgt om zichzelf te verbeteren, te ontplooien, te ontwikkelen en te versterken. Je moet je dus niet blindstaren op een paar jaar van je leven, zoals de fracties van SP en CDA doen. Je moet de gehele levensloop bekijken, want het gaat niet alleen maar om de periode dat je student bent. Het gaat om de periode vanaf je geboorte tot aan je dood. Je moet je een leven lang kunnen ontwikkelen. Als CDA en SP zich hardnekkig blijven verzetten en zich blindstaren op een paar jaar, terwijl je dat geld later makkelijk terugverdient, dan is dat een kortzichtige manier van kijken. Ik hoop dat ik de heer De Rouwe nu de ogen heb geopend. Ik zie een tevreden glimlach op zijn gezicht. Dat betekent dat wij elkaar gevonden hebben en dat wij samen gaan knokken voor beter onderwijs in dit land. Ik verheug me daarop.
Mijn laatste punt betreft de rijksgebouwen die in de verkoop staan. Ik heb de Minister er al eerder naar gevraagd. In 2020 wordt bijna 3 miljoen m² verkocht. De Minister heeft gelukkig bij de nieuwe of tijdelijke bestemming de mogelijkheden voor studentenwoningen in het vizier. Hoe gaat dat structureel verlopen? Gaat de Minister voor ieder rijksgebouw in een studentenstad concreet de mogelijkheden voor tijdige of langdurige studentenbewoning na?

De vergadering wordt van 15.14 uur tot 15.30 uur geschorst.

Minister **Blok**: Voorzitter. Ik dank de Kamerleden voor de gestelde vragen. Een aantal vragen had betrekking op de novelle die in de Kamer ligt en de parlementaire enquête die de Kamer gaat behandelen. De beantwoording daarop vlieg ik aan via de vraag van de heer Verhoeven, of ik met een open geest naar de aanbevelingen van de enquête wil kijken. Dat is absoluut zo. Dat heb ik ook steeds aangegeven. De specifieke antwoorden op de aan mij gestelde vragen krijgt de Kamer deze week. Op basis daarvan ga ik uitgebreider met de Kamer in debat. Het is niet zo dat er niets kan veranderen in de wet, maar er is natuurlijk goed nagedacht over de vormgeving ervan. In de aanbevelingen herken ik een centrale zorg: hoe kunnen we voorkomen dat we de huurders, mensen met een kleine portemonnee, weer grote schade berokkenen door allerlei wilde, commerciële avonturen, avonturen ver buiten het taakgebied van sociale huisvesting? Ik vind in de enquête steun voor die lijn. Ik ben ervan overtuigd dat wij zeer uitgebreid en zorgvuldig op de specifieke aanbevelingen ingaan bij het debat over de wet en de enquête.

De heer **De Rouwe** (CDA): Dat die conclusies en de probleemstelling gezien worden, is niet zo verwonderlijk. De Minister zegt dat wij daar uitgebreid over komen te spreken bij het debat over de wet. De belangrijkste vraag is of er een wijziging op de wet komt. Komt er een novelle op de novelle? Ik interpreteer de opmerking van de Minister zo dat hij de wet met de Kamer behandelt volgens de novelle, zoals die er nu ligt. Het is goed dat we daar in dit stadium wat meer duidelijkheid over krijgen.

Minister **Blok**: De Kamer heeft mij een heel aantal vragen gesteld en ik heb beloofd dat ik die deze week ga beantwoorden. Het is nu woensdag. Ik vind het onzuiver om nu op onderdelen antwoord te geven. Wanneer je onder tijdsdruk een ingrijpende wet en de vragen daarover behandelt, dan telt iedere dag. Ik hoop dat de heer De Rouwe mijn woorden zo heeft begrepen dat niet iedere letter van de wet in beton gegoten is. Ik kijk goed

naar de bevindingen van de enquête. Het is niet zorgvuldig om op woensdagochtend, terwijl er nog wordt geschreven en nagedacht op mijn ministerie, een voorschot te nemen op de uitgebreide antwoorden die de Kamer nog krijgt.

De heer **De Rouwe** (CDA): Alle begrip voor de stellingname dat we nu niet op elk onderdeel moeten reageren. Dat is zorgvuldig. Het is prima dat de beantwoording nog komt. Het gaat mij echter om de fundamentele vraag of er een wijziging komt van de novelle van het kabinet. Die vraag staat los van de vragen over de onderdelen, want op dat punt kan ik de Minister volgen en vind ik zijn stellingname heel billijk en redelijk.

Minister **Blok**: Nogmaals, dat sluit ik zeker niet uit. Maar ik wil vandaag en morgen gebruiken om precies te bekijken of en op welk punt zo'n wijziging er komt of dat we in het Kamerdebat nagaan of en hoe de wet aangepast moet worden.
Ik beantwoord de vragen langs de onderdelen derivaten, Vestia, de studentenhuisvesting en de overige vragen.
Ik begin met de vragen die gesteld zijn over de rapportages over de derivaten. De heer Van der Linde vraagt een reactie op de stelling van Aedes dat plain vanilla derivaten – we zitten nog helemaal in de taal van the City – niet mogelijk zijn. Dat herken ik niet. Een vanille-ijsje in de derivatenwereld betekent dat je je indekt tegen een renterisico op een lening die je aantrekt omdat je echt geld nodig hebt voor sociale huisvesting. Zo simpel is de wereld. Het is een swap van variabel naar vast of een rentecap. Dat is gewoon mogelijk. Ik heb een toelichting nodig om te begrijpen welke plain vanilla derivaten niet meer mogelijk zijn.
De heer De Rouwe en de heer Monasch vroegen naar het actuele beeld van de stresstest. Dat is natuurlijk een tijdopname. Ik heb de Kamer laten weten dat op dit moment zeven corporaties onder de benodigde buffer zitten. Dat komt doordat de rente inmiddels weer gedaald is. Dat beïnvloedt iedere keer de benodigde buffer. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting is bezig om met de corporaties die het betreft maatregelen te nemen. De verwachting van het Centraal Fonds is dat die corporaties maatregelen zullen nemen. Ik heb het Centraal Fonds gemandateerd om sancties op te leggen als men vindt dat een corporatie onvoldoende actie onderneemt. Het Centraal Fonds zit daar bovenop.
De heer Monasch en de heer De Rouwe vroegen naar de gebrekkige informatieaanlevering door corporaties. Naar aanleiding van dit rapport leeft die zorg ook bij mij. Ik had de hoop dat de zorgen rond derivaten meer tussen de oren van alle corporatiebestuurders zouden zitten. Ook hiervoor geldt dat het Centraal Fonds er niet alleen bovenop zit, maar ook sanctiebevoegdheid heeft gekregen. We moeten dit scherp in de gaten houden.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik ben hier zo scherp op, omdat dit de kern is. Er zijn in de sector dingen gebeurd die we heel erg vinden. Daarover hebben we net de parlementaire enquête gehad. We moeten er allemaal voor bloeden. Die dingen zouden het stelsel echter niet omver hebben kunnen werpen, maar dit wel. Als dan nog steeds 50 tot 60 corporaties in het land te laat rapporteren, waardoor de rapportages en stresstesten van het CFV worden bemoeilijkt en vertraagd, dan zit bij een majeur deel van de corporaties nog niet tussen de oren wat er kan gebeuren met dit type portefeuille. Daarom ben ik er zo bezorgd over en daarom stel ik die vragen. Ik begrijp de woorden van de Minister, maar wat wordt er gedaan zodat bij de volgende stresstest of bij de volgende informatieaanlevering – want dat relateert ook aan waar we straks de novelle over hebben – dit gedrag niet meer getolereerd wordt?

Minister **Blok**: Die zorg deel ik. Het Centraal Fonds zit hier bovenop en mag sancties toepassen. Het is niet voor niets dat ik, eigenlijk al naar aanleiding van het rapport van de commissie-Hoekstra, bevoegdheden heb gedelegeerd aan zowel het Centraal Fonds als de Inspectie Leefomgeving en Transport. Ik wil dat zij in een veel steviger positie zitten dan tijdens de periode die de enquête overziet. Dat geldt ook met betrekking tot derivaten. Het goede nieuws is dat al onder mijn ambtsvoorganger veel strengere regels voor nieuwe derivaten zijn afgesproken. Dat neemt niet weg dat wij goed inzicht willen hebben in de risico's die we daarmee lopen. Uit het rapport dat de Kamer heeft gekregen, blijkt dat de aanlevering van informatie nog niet goed genoeg is.

De heer **Monasch** (PvdA): De kern van de problematiek is dat informatie ontbreekt. Als dat drie corporaties zou betreffen, dan zouden we zeggen dat het drie kwajongens of kwameisjes zijn. Als ik 15% omreken, dan kom ik op 50 à 60 woningcorporaties. Gelet op wat er kan gebeuren, is dat gewoon te veel. We hebben nu al discussie over de vraag hoe ver de politiek gaat en hoe ver de onafhankelijke toezichthouder. We kunnen in ieder geval signalen afgeven. Heeft het CFV al gebruik gemaakt van de sanctiemogelijkheden? Is er een gele kaart uitgedeeld? Wat is de stand van zaken?

Minister **Blok**: Of er sancties zijn uitgedeeld, moet ik controleren. Daar kom ik op terug.
Ik kom bij de vragen over Vestia. De heer Monasch en mevrouw Karabulut vroegen naar de stand van zaken met betrekking tot de verkoop. Vestia heeft in maart de verkoop gestart door het zetten van een advertentie in Het Financieele Dagblad. Dat is overigens nadat er een langere periode is geprobeerd tot transacties met georganiseerde of afzonderlijke corporaties te komen. Dat is niet gelukt, vandaar dat gekozen is voor deze route. Vervolgens hebben 16 partijen op de hele portefeuille geboden en 27 op onderdelen daarvan. Vestia heeft toen een koopovereenkomst gesloten met PATRIZIA. Die koop is gepubliceerd met als transactiedatum 15 december aanstaande. Vestia heeft dat verkoopvoornemen gemeld bij de ILT, de inspectie die daarover gaat. De gemeenten waarin de woningen zich bevinden, hebben vervolgens zienswijzen ingediend. Een deel van de gemeenten heeft bezwaar aangetekend. Vestia heeft de verkoop gesplitst in een pakket waartegen bezwaren waren en een pakket waartegen geen bezwaren bestonden. De ILT heeft daarover beslissingen genomen en die zijn bekendgemaakt. Op 31 oktober heeft de ILT een positief besluit genomen over het pakket waartegen geen bezwaren waren en op 11 november heeft de ILT ook een positief besluit genomen over het pakket waarover wel bezwaren waren ingediend. Op dit moment loopt de beroepstermijn van die beslissingen.
Mevrouw Karabulut vroeg waarom ik niet gestuurd heb of meer gestuurd heb op verkoop aan corporaties. Die optie is aanvankelijk verkend, maar leverde geen biedingen op die voldoende opleverden. Vandaar dat in het kader van de sanering gekozen is voor deze open aanbesteding, waar overigens ook corporaties op konden bieden. Dit gebeurt natuurlijk tegen de achtergrond van het feit dat Vestia door allerlei wilde speculaties diep in het ongerede was geraakt, waardoor er een forse saneringsheffing is opgelegd. Het belang van volkshuisvesting vereist dat een vervolgheffing, als die al nodig is, zo beperkt mogelijk is. Overigens suggereerde mevrouw Karabulut dat ik gezegd zou hebben dat er geen vervolgheffing nodig is. Ik herken dat niet. Ik hoop van harte dat dat niet nodig is. Om dat risico zo klein mogelijk te maken, is het van belang dat er een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst is, allemaal overigens met bescherming van de positie van huurders, ongeacht de eigenaar. Een sociale huurwoning is geen sociale huurwoning omdat die van een woningcorporatie is, maar vanwege de hoogte van de huur en/of het puntentotaal in het woning-

waarderingsstelsel en de waarborgen die we met betrekking tot verkoop hebben in de wetgeving. Dat is ook de reden dat de verkoop is voorgelegd aan de inspectie. De inspectie heeft alles overwegende deze verkoop goedgekeurd.
Dan kom ik bij de vragen over studentenhuisvesting. De heer Van der Linde vroeg hoe het staat met de aanpak van de brandveiligheid. Naar aanleiding van de eerdere signalen daarover heb ik met de deelnemers aan het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting gesproken. De zorg wordt breed gedeeld. We hebben het voornemen om dit voorjaar met concrete maatregelen te komen. Ik zal de Kamer daarover informeren.
De heer Van der Linde vroeg of ik verwacht dat het conceptwetsvoorstel Tijdelijke huur, dat in consultatie is geweest, helpt bij studentenhuisvesting. Dat is zeker een van de intenties. De gedachte achter het wetsvoorstel is niet om het tijdelijke huurcontract als standaard contractvorm in te voeren, maar om op specifieke knelpunten ten aanzien van de positie van starters, studenten en promovendi maatwerk mogelijk te maken. Ik hoop dat het wetsvoorstel daar een bijdrage aan levert. Ik verzamel de reacties op het wetsvoorstel en zal vervolgens met een voorstel richting Raad van State en de Kamer komen.
De heer Monasch en mevrouw Karabulut vroegen naar de zorgen die Kences heeft over de aansluiting op het elektriciteitsnet. Ik heb die zorgen gedeeld met Minister Kamp, die bezig is met het wetsvoorstel STROOM (stroomlijnen, optimaliseren en moderniseren), waarin ook maatregelen op dit gebied verwerkt moeten worden. Het heeft de aandacht, maar de collega's van Economische Zaken, ook van de kant van de Kamer, behandelen dat voorstel inhoudelijk.

De heer **Monasch** (PvdA): Met alle respect, dit klinkt me iets te procedureel. De Minister heeft hierin een duidelijke verantwoordelijkheid, want dit probleem leidt tot kostprijsverhoging en betaalbaarheidsproblemen. Ik spreek niet namens mevrouw Karabulut, maar in de geest van wat zij zei. Wat doet de Minister hieraan? Procedureel verwijzen naar de Minister van Economische Zaken kan, maar van deze Minister mag verwacht worden dat hij actief optreedt. We zijn op zoek naar mogelijkheden om de bouwkosten en de kosten van wonen te verlagen. Dit is daar een voorbeeld van. Dan kunnen we niet door energiebedrijven uit elkaar gespeeld worden, doordat zij via de achterdeur de rekening verhogen.

Minister **Blok**: Als ik zeg dat per definitie voor de goedkoopste mogelijkheid gekozen moet worden, doe ik de werkelijkheid misschien geweld aan. Ik kan dat niet overzien, want het heeft gevolgen voor de manier waarop de energielevering dat adres bereikt. Daarom doe ik niet de eenvoudige uitspraak die misschien wel op het puntje van mijn tong ligt. Dit vraagstuk moet in samenhang gezien worden met de vraag hoe we zorgen dat energieleverantie op een fatsoenlijke manier in stand blijft.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik sloeg aan omdat de Minister zei dat het procedureel bij de Minister van Economische Zaken ligt. Ik kan me voorstellen dat de Minister in het overleg en in de voorbereiding van deze voorstellen, eerst ambtelijk en vervolgens in de ministerraad, duidelijk zijn visie op dit gebeuren vanuit zijn belang zal inbrengen.

Minister **Blok**: Met deze invulling van de heer Monasch ben ik het eens.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Fijn dat de Minister het probleem erkent en ermee aan de slag gaat. Wanneer komt hij met een resultaat of een antwoord naar de Kamer?

Minister **Blok**: Daar heb ik echt mijn collega van Economische Zaken bij nodig. Ik weet niet of dat in dit overleg lukt, maar ik probeer om daar in tweede termijn een datum aan te plakken.
De leden hebben complimenten uitgesproken voor het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. Ik breng die graag over aan de deelnemers van het actieplan, die overigens ook meeluisteren. Het is inderdaad een mooi voorbeeld. Mijn voorgangers zijn met het actieplan gestart en dat is goed opgepakt door de studentenhuisvesters, gemeenten en onderwijsinstellingen. Ik ben het er echter mee eens dat op veel plaatsen toch nog steeds behoorlijke tekorten zijn. Het goede nieuws is dat we voor het tweede jaar op rij ontspanning zien op de markt. De verwachting is dat deze de komende tijd door zal zetten. Ik ben op een heel aantal plaatsen gaan kijken. Er zijn inderdaad initiatieven, zoals de verbouw van kantoren tot studentenwoningen. Ook ik liep langs de jongeren van de SP hier op straat. Een van de leuzen die op de pamfletten stonden, is dat het mogelijk gemaakt moet worden dat kantoren worden omgebouwd tot studentenhuisvesting. Daar ben ik het mee eens. Ik heb daarom concrete maatregelen genomen met betrekking tot tijdelijke verhuur en bouwregelgeving. Die werpen gelukkig vruchten af.
Ik ben graag bereid om met de deelnemers te overleggen over een vervolg van het actieplan na 2016. Het is een gezamenlijk initiatief. Ik kan dus niet per decreet afkondigen wat we daarna gaan doen. Het succes smaakt wel naar meer. De blik vooruit wil ik met deze partijen oppakken.

De heer **De Rouwe** (CDA): Het is positief dat de Minister met de initiatiefnemers om de tafel wil. Deelt de Minister de stelling dat het actieplan, dat oorspronkelijk door zijn voorgangers is ingezet, is geschreven zonder dat het studiestelsel op de schop ging? De studentenorganisaties zeggen, ons inziens terecht, dat door het afschaffen van de basisbeurs de financiële positie van veel studenten de komende jaren aangetast raakt. Is de Minister bereid om met die organisaties te bekijken welke effecten het afschaffen van de basisbeurs heeft? Wat voor effect heeft dat op de woningbehoefte de komende jaren? Wat ons betreft moeten er twee dingen gebeuren. Er moet onderzoek gedaan worden op basis van deze nieuwe werkelijkheid. Hopelijk komt het leenstelsel niet door de Eerste Kamer, maar als het wel doorgaat dan zij dat zo. Er moet daarnaast een nieuw actieplan komen met een looptijd van vier à vijf jaar om op de nieuwe werkelijkheid in te spelen.

Minister **Blok**: Ik deel niet onmiddellijk de appreciatie door de heer De Rouwe van de nieuwe regeling studiefinanciering. Ik ben het met hem eens dat de effecten daarvan op de studentenhuisvesting gemonitord moeten worden. Dat doen we overigens ook. Er wordt jaarlijks in samenwerking met Kences een monitor studentenhuisvesting gemaakt. In de laatste monitor zijn de mogelijke effecten meegenomen. De komende jaren zullen we de daadwerkelijke effecten zien in die monitor. Op het punt van de vinger aan de pols houden, zijn wij het gelukkig wel eens.

De heer **De Rouwe** (CDA): De Minister weet gelukkig veel preciezer en beter op welke wijze die monitor wordt ingezet, maar als ik het woord «monitor» hoor, denk ik aan bijhouden en aan de vinger aan de pols houden. Onze zorg is dat door het afschaffen van de basisbeurs de korte en middellange termijn fundamenteel anders is. Ik roep de Minister op om de klachten van studentenorganisaties serieus te nemen en goed onderzoek uit te laten voeren naar de effecten van de afschaffing van de basisbeurs, voordat begonnen wordt aan een nieuw actieplan, of in ieder geval de besprekingen daarvoor. Dat vind ik positief. Ik heb sterk de indruk dat de monitor iets te mager is en niet het juiste jasje is op dit niveau, omdat er fundamentele veranderingen aanstaande zijn.

Minister **Blok**: Die monitor is een doorwrocht onderzoek. Er is een aantal scenario's gemaakt wat betreft de effecten van de wijziging. De komende jaren hebben we niet meer te maken met de effecten van scenario's, maar zien we wat er in de praktijk gebeurt. Ik ben daar minder somber over dan de heer De Rouwe. Mijn ouders kwamen niet uit rijke families en moesten hun studie bij elkaar lenen. Dat heeft er niet toe geleid dat ik jarenlang in honger heb geleefd. Ik vond het wel een zuiver systeem. Ik heb het altijd raar gevonden dat de toekomstige dokter, advocaat of bankier studeerde op kosten van Jan Modaal. Ik heb dat altijd een oneerlijk systeem gevonden, alhoewel ik er zelf van geprofiteerd heb. Ik studeerde namelijk toen de studiefinanciering werd ingevoerd en bij mij thuis ging er applaus op. De generatie van mijn ouders weet echter dat een ander systeem ook goed kan werken. Het systeem van toen was veel minder goed dan het systeem dat we nu gaan invoeren.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De Minister kijkt iets anders aan tegen solidariteit dan mijn partij. Ik feliciteer hem met zijn eerste bezoek aan een sociale huurwoning. Ik hoop dat dat indrukwekkend was en dat dat voor de komende jaren zal betekenen dat de Minister …

Minister **Blok**: Dat is een late felicitatie, want dat was op mijn 18de, net voor de invoering van de basisbeurs.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat scheelt dan weer. Dit stond namelijk in de kranten, maar dat is bij dezen opgehelderd.

Minister **Blok**: Zeker. Ik mag het niet zeggen, maar niet alles wat in de krant staat is waar. Ik wil wel toelichten hoe het zat. Mevrouw Hennis-Plasschaert vertelde in de ministerraad over haar indrukwekkende en verre buitenlandse reizen. Als Minister kom ik één keer per jaar in het buitenland, bij de vastgoedbeurs in München. Daar ga ik een dag heen om buitenlandse beleggers aan te trekken om in Nederlandse huurwoningen te beleggen. Ik heb dus in de ministerraad verteld dat ik niet zo vaak naar het buitenland ga, maar dat ik wel iedere week sociale huisvesting bezoek. Dat heeft zij weer uit de ministerraad geklapt. Zo groot was het nieuws.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Leuk, goed bezig. Dat stelt in ieder geval toch nog een beetje gerust.

Minister **Blok**: Fijn dat dat gelukt is.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dan hebben we toch iets positiefs vandaag. Het is ook positief dat de Minister zegt dat hij in ieder geval gaat overleggen met de betrokken partijen over extra studentenhuisvesting voor de komende jaren. Wat is daarbij zijn inzet? Uit de monitor studentenhuisvesting blijkt dat er 50.000 studenten bij komen. Dat is 10.000 minder als gevolg van het schuldenstelsel. We hebben al een tekort van ongeveer 19.000 studentenwoningen. Gaat de Minister daarbij nieuwe doelen stellen? Is hij bereid om in die gesprekken de betaalbaarheid van de studentenhuisvesting mee te nemen? Dat is namelijk een gigantisch probleem. Wanneer kunnen wij nadere informatie verwachten?

Minister **Blok**: Het huidige actieplan heeft een concreet doel, de 16.000 woningen. We liggen goed op koers. Ik gaf aan dat ik bereid ben om met partijen te bespreken of we er een vervolg aan geven. Ik ga open in overleg met de partijen. Ik kan nu dus nog niet zeggen of daar een nieuw doel aan vastgeplakt wordt. Ik houd de Kamer zeker op de hoogte. Verschillende leden hebben gevraagd naar de betaalbaarheid. Ik was nog niet in de gelegenheid daarop te antwoorden. Ik constateer ook dat de toevoeging vaak duurdere woningen betreft. Een van de redenen

daarvoor is dat de regelgeving de woningen de afgelopen jaren duurder maakte. Ik heb in een eerder overleg met weemoed gesproken over mijn eerste studentenkamer van 3 meter bij 4 meter met gedeelde douche en toilet. Volgens de huidige regels mag je geen kamer van 3 meter bij 4 meter meer bouwen. Door de regels steeds op te schroeven, worden kamers duur. Wij hebben de regels inmiddels weer versoepeld, omdat het van groot belang is dat er betaalbare studentenwoningen komen. Dat neemt overigens niet weg dat er kennelijk ook vraag is naar duurdere woningen. Er zijn ook particuliere initiatieven, zoals studentenhotels, waarbij studenten € 600 per maand betalen. Mensen kiezen zelf voor de prijs-kwaliteitverhouding. Uiteindelijk voorziet dat ook in een behoefte. Ik ben het ermee eens dat we de mogelijkheid van goedkopere studentenhuisvesting moeten bieden.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het resultaat zien wij terug wanneer de Minister overleg heeft gehad. Is de Minister bereid de betaalbaarheid te volgen en mee te nemen in de jaarlijkse monitor?

Minister **Blok**: Ik neem aan dat die daarin zit, maar dat check ik even. Het is logisch om daarnaar te kijken.
De heer Verhoeven vroeg of ik bereid ben om de mogelijkheid om leegkomende rijkskantoren om te bouwen naar studentenhuisvesting mee te nemen. Dat doe ik zeker. Overigens treedt het Rijk niet op als verhuurder; hoogstens tijdelijk om leegstand te voorkomen. Het is echter vaak een aantrekkelijke optie en we proberen om in goed overleg met de gemeente de bestemming aan te passen. Bij het belastingkantoor in Utrecht krijgt dat concreet vorm.
De heer Monasch vroeg of ik in gemeenten waar de tekorten op dit moment het meest knellend zijn, een extra inspanning pleeg. Het is niet reëel om in de resterende periode van het actieplan daar nog iets bovenop te stapelen, want de planprocedures duren vrij lang. Als dat zou kunnen, zou ik dat graag doen, maar dat is geen reële toezegging. Ik gaf al aan dat ik graag met de partijen kijk naar de periode na 2016.
Ik kom op de overige vragen. De heer Monasch vroeg naar de toename van de grondposities zonder bouwbestemming, die blijkt uit de rapportage. Hij vroeg naar de meest recente cijfers. De toename van 2011 op 2012 is, voor zover wij kunnen interpreteren, een optische toename, omdat er bouwbestemmingen zijn vervallen op grond die eerder nog een bouwbestemming had. Er is inmiddels in totaal zo'n 900 miljoen afgewaardeerd. In 2013 is er nog eens 143 miljoen afgewaardeerd. Binnenkort komt het Sectorbeeld naar de Kamer, waarin de precieze cijfers staan. Het beeld is dat het ergste nu achter de rug is wat betreft de afwaarderingen. In totaal 900 miljoen is natuurlijk ongelooflijk veel. Het vormt een extra aanleiding om de wetgeving aan te scherpen.
De heren Monasch en Verhoeven vroegen naar de signalen van mogelijke fraude, want in die fase zitten we nu, met energieregeling STEP. In het belang van het onderzoek kan ik daar nu niet meer over zeggen dan dat er onderzoek naar wordt gedaan. Ik heb de Kamer geïnformeerd, omdat ik het een heel zorgelijk signaal vind. Gelukkig zitten we vroeg in het traject. De regeling bestaat nog maar kort, maar het betreft een zeer zorgelijk signaal. Ik wil het onderzoek niet voor de voeten lopen door hier meer te vertellen dan verstandig is. We zitten er bovenop.
De heer Monasch vroeg naar de signalen dat bepaalde vormen van wooncoöperaties problemen hebben met de financiering. Mijn eerdere poging om die vraag te beantwoorden was kennelijk niet helemaal naar tevredenheid. Er zijn verschillende soorten wooncoöperaties. Soms kunnen mensen er nu al mee aan de slag. Daar waar het een wetswijziging vraagt, zit het in de wet die binnenkort behandeld wordt. Voor de variant die in het NOS-Journaal aan de orde was, waarbij mensen in coöperatieve vorm kopen en gezamenlijk nog een deel financiering nodig

hebben, zie ik niet onmiddellijk de noodzaak van een wetswijziging. Het is echter maar de vraag of een bank bereid is financiering te geven aan een collectief. Het is overigens ook de vraag of mensen bereid zijn om medeaansprakelijk te zijn voor de schuld van de buurman, want zo werkt een collectieve financiering. Dat is een hele stap voor mensen. Ik heb voor beide kanten van het probleem geen panklare oplossing. Ik heb echter Platform31 gevraagd om een aantal vormen van wooncoöperaties te volgen en te begeleiden. Ik ben laatst uitgebreid met Platform31 in gesprek gegaan over de problemen waartegen men aanloopt en de experimenten die men nu volgt. We moeten vervolgens bekijken of knelpunten in de experimenten opgelost kunnen worden of dat in Den Haag aan een knop gedraaid moet worden. Het is te vroeg om te zeggen dat we dat probleem hier kunnen oplossen met een wet of een regel. Dat lukt niet. Om een aantal redenen is het een heel interessante ontwikkeling. Het raakt aan de woonwens van mensen. Het raakt ook aan de vraag wat je moet doen met leegstaande boerderijen in krimpgebieden, want die lenen zich qua locatie en omvang vaak om in coöperatieve vorm voor huisvesting van ouderen te dienen. De bedoeling van het experimentenprogramma is om niet alleen te observeren, maar ook aan te jagen. Ik zal daar nauw contact over houden met de Kamer.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik had nog een vraag gesteld over de woonruimteverdeelsystematiek.

Minister **Blok**: Mevrouw Karabulut trok de vergelijking met funda. Ik heb met de woningcorporaties overlegd over de wens om tot een landelijke systeem te komen. Paulus Jansen heeft die ook geuit. Funda was geen initiatief van de overheid. Makelaars hebben die site zelf in het leven geroepen. Dat is de zuivere variant. De corporaties geven aan dat zij in de praktijk niet merken dat er vraag is naar één landelijke website, aangezien woningmarkten sterk regionaal gericht zijn. Het is wel de reden dat ze samenwerken met regionale websites. Het ligt niet op mijn weg om dit centraal af te kondigen, want dat zou weer extra regelgeving en dwang vragen: u moet alle websites aan elkaar koppelen. Als de vraag beperkt is en het is in de praktijk mogelijk om dat inzicht te krijgen, dan voel ik mij niet geroepen om hier Haagse regelgeving op te stapelen. Het is overigens niet onmogelijk om het aanbod in een andere regio te vinden. Je moet dan naar de website van die andere regio gaan.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Erkent de Minister dat er wel degelijk heel veel grijze gebieden zijn en dat daar verbetering noodzakelijk is omdat de regionale woningmarkten steeds belangrijker worden en woningzoekenden iedere keer dat zij zich inschrijven geconfronteerd worden met inschrijfkosten? Dat systeem is niet vriendelijk. Erkent de Minister dat? Hij zegt dat hij geen wetgeving wil. Dat is prima, want dat wil ik ook het liefst niet. Ziet de Minister de behoefte om op dit punt nader te overleggen om tot verdere stappen met corporaties te komen?

Minister **Blok**: Ik heb met de corporaties overlegd, allereerst om te bekijken of zij het probleem herkennen en ten tweede om te vragen of ze naar zo’n landelijk systeem willen. Het probleem dat mevrouw Karabulut signaleert, wordt niet heel breed en met grote nadruk uit het land naar Den Haag gebracht. Dat is ongetwijfeld omdat mensen vooral in de eigen regio zoeken. Als dat niet zo is, is het niet onmogelijk om naar de websites van de lokale corporaties te gaan. Alles overwegende zie ik geen reden om nog een keer te overleggen. Ik zie ook geen reden om tot dwingende regelgeving over te gaan.

De **voorzitter**: In de tweede termijn sta ik drie minuten spreektijd per fractie toe.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Ik kom terug op de derivaten. Ik deel met de Minister dat uitwassen krachtig aangepakt moeten worden. Daar zullen we ongetwijfeld bij de behandeling van de enquête nog op terugkomen. Tegelijkertijd begrijp ik van Aedes dat er zo goed als geen nieuwe derivatencontracten worden afgesloten, ook niet voor plain vanilla derivaten, waarmee wordt beoogd de risico's van normale bedrijfsvoering te elimineren. Hedgen we dan het kind met het badwater weg? Ik begrijp dat de Minister daar misschien niet meteen antwoord op heeft, maar kunnen we in het voorjaar bekijken wat de stand van zaken is?

De heer **De Rouwe** (CDA): Voorzitter. Ik dank de Minister voor de beantwoording van de vragen. Ik focus op drie punten waarover nog onenigheid of verschil van inzicht bestaat.
De Minister heeft over de novelle aangegeven dat niet alles in beton gegoten is. Dat is goed om te horen. Het CDA denkt dat de novelle nog aangepast moet worden. Hoe en wat zal in het debat naar voren komen, maar het onderbrengen van het financieel toezicht bij het ministerie stuit bij ons en in de samenleving op fors bezwaar. Ik heb de Minister gezegd dat die wijzigingen nu al kunnen komen of in het debat. Kan de Minister het debat overzichtelijk maken voor de Kamer? Kan hij voor het debat met eventuele wijzigingen komen? Als we die pas in het debat krijgen, wordt de ruimte om goed van gedachten te wisselen beperkt. Juist bij fundamentele veranderingen is er een oude wijsheid: neem de tijd. Wij begrijpen de tijdsdruk. We staan ervoor open om meters te maken, maar willen ruimte houden voor zorgvuldigheid. Ik doe daarom een klemmend beroep op de Minister om wijzigingen voortijdig aan te kondigen, zodat we reëel de tijd hebben om daarover met elkaar van gedachten te wisselen. We willen geen spoedjes.
Ik kom op de studentenhuisvesting. Ik doe niets af aan de nobele situatie van de Minister in zijn studententijd. Ik wil daar echter niet graag naar terug, omdat in die periode relatief weinig mensen studeerden.

Minister **Blok**: U overschat mijn leeftijd.

De heer **De Rouwe** (CDA): Die overschat ik niet. De studiegraad is tegenwoordig fors groter dan in de periode dat de Minister studeerde. Ik koester dat. Alle charmes en alle nobelheid die in zijn voorbeeld voorkwamen zijn prima, maar wij willen niet terug in de tijd naar de periode dat veel minder mensen konden studeren. Het CDA is bezorgd dat met het afschaffen van de basisbeurs minder mensen gaan studeren. Hoeveel dat er zullen zijn, moeten we nog zien, maar het levert in onze ogen een veranderende vraag naar studentenhuisvesting op. Wij vinden dat de Minister in de goede richting gaat, maar te vrijblijvend is. Hij zegt dat hij met de initiatiefnemers wil bekijken of er een nieuw plan moet komen. Nee, deze Minister is systeemverantwoordelijk voor de huisvesting. Hij is verantwoordelijk voor studentenhuisvesting als eindverantwoordelijke voor het hele systeem. Ik kondig bij dezen een VAO aan. Ik wil naar de monitor kijken en ik wil contact hebben met de studenten, maar de toezegging om ernaar te kijken is te vaag.
Wat betreft de derivaten heb ik een vraag gesteld over het onderzoek naar de tussenpersonen en integriteit. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting doet hier onderzoek naar. Wat is de stand van zaken? Komt de uitkomst nog naar de Kamer met een reactie van de Minister? Misschien is die er al; ik begeef me dus even op glad ijs. Wij hebben interesse in dat onderzoek.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Dank aan de Minister en zijn staf voor de beantwoording in eerste termijn. Ik begin met Vestia. Ik begrijp dat de beroepstermijn voor de gemeenten die bezwaar hebben gemaakt, nog loopt. Ik ga ervan uit dat de Kamer geïnformeerd wordt over de resultaten. Dat zeg ik ook omdat de Minister heeft aangekondigd de regels

voor verkoop in 2015 te evalueren. Wanneer denkt de Minister daarmee te komen? Het is van belang dat we weten op welke wijze we in de toekomst met dit soort zaken moeten omgaan. Tegelijkertijd zeggen woningcorporaties, zoals WoonFriesland, dat reguliere verkoop zo'n stroperig proces is dat ze aan het einde van de rit de procedure niet meer kunnen afronden omdat de geïnteresseerden zijn afgehaakt. Dat proces is zelfs stroperig wanneer zij helemaal niet onder druk staan. Hoe pakt de Minister de evaluatie aan? Krijgt de Kamer daar wat meer informatie over?
Ik kom op de studentenhuisvesting. Ook vanuit de tijdelijke commissie Huizenprijzen kregen we het beeld dat in Nederland te veel partijen te veel belang hebben bij schaarste. Er is sprake van een institutioneel belang. Er is te weinig druk om de schaarste weg te werken. Gelukkig gaat het actieplan de goede kant op. Nogmaals mijn complimenten aan iedereen die eraan heeft meegewerkt. Je ziet tegelijkertijd dat in steden, niet toevallig de steden waar de grootste studentenpopulaties zitten, de schaarste nog steeds het grootst is. Ik begrijp goed dat het niet meer in dit plan kan, maar kan de Minister dat toch voortvarend ter hand nemen? Elk jaar extra betekent dat er zich extreme situaties blijven voordoen. Ik ga er namelijk wel van uit dat de studenten blijven komen. Dat probleem moet een keer opgelost worden. Gemeenten bouwen te weinig de hoogte in. Het kabinet is bezig met een verstedelijkingsagenda, maar bouwt alsof we één groot dorp zijn. Als je wilt verstedelijken, dan moet je de hoogte in. Juist de hoogte ingaan is voor studentenhuisvesting een buitengewoon aantrekkelijke ontwikkeling. Moet er niet een doorbraak in het denken komen? Moeten we niet veel meer die kant op gaan? Een aantal studentensteden heeft geen grootstedelijke traditie en daar moet het roer om. Men moet meer de hoogte ingaan, in plaats van te denken dat je de studentenhuisvestingproblematiek langdurig kunt oplossen door twee containers op elkaar te zetten. Ik zie dat als een belemmering bij het wegnemen van schaarste.
Ik kom op de grondposities. In een paar jaar tijd hebben de corporaties 1,1 miljard afgeschreven. Dat is schokkend. Verordonneren de ILT en het CFV om te stoppen met het aankopen van grond? Als je uitrekent wat corporaties nu aan grond in bezit hebben, dan kunnen ze de eerstkomende tien jaar 40.000 woningen bouwen. Dan hoef je geen vierkante meter, laat staan hectare, grond bij te kopen. Hoe wordt ervoor gezorgd dat er zeer gereserveerd wordt omgegaan met het aankopen van nieuwe grond?
Ik begrijp de oproep van mijn collega van het CDA met betrekking tot de novelle. Komt het kabinet nog met een nota van wijziging? Ik nodig het kabinet uit om desnoods van tevoren met de Kamer in overleg te treden over de vraag hoe we voortvarend verder kunnen. We kunnen dan ook bekijken of we met eventuele amendementen de wet nog beter kunnen maken. Laten we ook naar onszelf kijken.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Zoals collega Monasch weet, zijn velen in deze Kamer zeer actief bezig met van alles en nog wat. Wat dat betreft zal het wel goed komen. Het is echter interessant om van de Minister te horen hoe hij erover denkt. Ik geef er de voorkeur aan om separaat van gedachten te wisselen met de Minister, nadat wij met de parlementaire enquêtecommissie het debat zijn aangegaan, om maximaal ruimte te creëren om wijzigingen en aanpassingen mee te kunnen nemen in de novelle. Dat is heel belangrijk en het is een lijvig rapport. Wellicht heeft de Minister behoefte daarop een reactie te geven.
Ik begin met de studentenhuisvesting. Andere collega's zeiden het al: er is sprake van progressie, maar we zijn nog lang niet klaar, want er is nog een tekort. Zelfs met de rem die het schuldenstelsel op het aantal studenten plaatst, is er nog een tekort. Uit de monitor studentenhuisvesting blijkt een tekort aan 19.000 studentenwoningen. Ik wil dat de Minister zegt dat hij niet alleen maar gaat praten, maar dat zijn inzet is om

tot een vervolgactieplan te komen. De betaalbaarheid moet daarbij ook meegenomen worden. Ik zie dat graag terug in de monitor en in de jaarlijkse voortgangsbrief van de Minister. Op welke termijn kunnen wij een eerste resultaat verwachten wat betreft de voortgang?
Ik kom op de problemen met de individuele versus de collectieve aansluiting op het elektriciteitsnetwerk en de negatieve gevolgen daarvan op de voortvarende realisatie van studentenhuisvesting. Ik ben blij dat de Minister daarover in overleg gaat. De Minister zal ons nog melden wanneer hij daar bij de Kamer op terugkomt.
Mijn volgende punt betreft de verkoop van woningen van Vestia. Inderdaad, er is gigantisch gegokt en verloren. Wij, en ook de Minister, hebben de plicht om te voorkomen dat er nog meer betaalbare woningen aan de sociale woningvoorraad worden onttrokken. Ik snap dat er regels zijn en dat particulieren, zoals PATRIZIA, een hogere prijs kunnen bieden, want die hebben in hun hoofd dat ze de woningen snel doorverkopen. De Minister stapt wel heel gemakkelijk over het punt van de gemeenten en de huurders heen dat we een tekort hebben aan betaalbare woningen. Ik hoorde de Minister zeggen dat de transactiedatum 15 december is. Ziet de Minister mogelijkheden en heeft hij de politieke wil om invloed uit te oefenen om de duur van de verkoop van die woningen te verlengen? Dan kunnen corporaties ook voor een lagere prijs kopen. Zij kunnen nooit opboksen tegen de hogere prijs die particulieren betalen.
Ik kom zeker nog terug op de woonruimteverdelingsproblematiek. Het is voor huurders in sommige regio's onaantrekkelijk wanneer zij zich in meer dan één gemeenten moeten inschrijven, omdat er meer administratie en meer kosten bij komen. Dat kan slimmer. Het is jammer dat de sector zelf geen mogelijkheden ziet, maar dat wordt vervolgd.

Minister **Blok**: Voorzitter. De heer Van der Linde vroeg nogmaals of de derivatenregels niet te streng zijn. Ik gaf al aan dat ik geen concrete onderbouwing heb van wat er nu niet zou kunnen maar wel wenselijk is. Het feit dat er minder derivatencontracten worden gesloten, kan ook te maken hebben met het alternatief van een vastrentende lening. Er is een tijd geweest dat een combinatie van een lening tegen variabele rente en een swap tot een lagere rente leidde, maar dat was vaak omdat de swap in zo'n ingewikkeld product was verstopt dat daarin de kosten zaten. De voordelen kunnen kleiner zijn geworden, omdat de markt wat transparanter is geworden. Zodra het Centraal Fonds weer een stresstest doet, deel ik die uitslag weer met de Kamer. Dat zal in 2015 zijn.

De heer **Van der Linde** (VVD): Aedes stelt vast dat er nagenoeg geen contracten meer worden afgesloten op dit moment. Het gaat wel iets verder dan een vermindering. Nogmaals, ik steun voluit de aanpak om het aantal gekke producten terug te brengen, maar hebben we nu niet het kind met het badwater weggehedged? Daarom was mijn voorstel om in het voorjaar op dit punt terug te komen.

Minister **Blok**: De volgende stresstest is een goed moment om te kijken naar de stand van zaken. Aedes luistert ongetwijfeld mee en zal mij vast voorzien van aanvullende informatie over de punten waarop het mis zou kunnen gaan. Het feit dat er zo weinig derivatencontracten worden gesloten is op zich voor mij geen reden om ongerust te zijn. De natuurlijke reden kan zijn dat er voor vastrentende leningen wordt gekozen. Dat is niet per se verkeerd.
De heer De Rouwe ging in op de procedure met betrekking tot de novelle. Ik gaf al aan dat ik niet uitsluit dat ik met een wijziging kom, maar het is niet goed wanneer ik geen ruimte laat voor debat. Mevrouw Karabulut gaf juist aan dat van belang te vinden. Een wetsvoorstel is in essentie een voorstel waar het kabinet en ik als verantwoordelijk Minister voluit voor staan. Het is ook bij uitstek het moment dat de Kamer via amendementen

invloed kan uitoefenen. Althans, toen ik in die positie zat genoot ik daarvan.

De heer **De Rouwe** (CDA): Zijn dit alle woorden van de Minister over de novelle?

Minister **Blok**: Ja, althans voor nu.

De heer **De Rouwe** (CDA): Er komt hierover vast nog wel een zinnetje in de toekomst. Daar ben ik niet bang voor. Wat betreft de kennelijke tegenstelling dat er ruimte moet zijn voor debat: Minister, maak uw borst maar nat, dat debat zal er wel komen. Maar een debat heb je op basis van een duidelijke inzet van het kabinet. De Kamer kan vervolgens afwegen of het goed en doelmatig is en of het is wat de Kamer wil. Om die reden onderstreep ik de oproep aan het kabinet, die serieus bedoeld is, om voorafgaand aan het debat duidelijkheid te geven over de inzet. Ik roep het kabinet daarom opnieuw op om de novelle voortijdig aan te passen, als men dat wil. Wij denken dat het nodig en nuttig is. Dat was de essentie van mijn pleidooi. Het was niet de essentie dat wij vervolgens ons werk niet kunnen doen. Juist met de scheiding van verantwoordelijkheden kun je het debat goed voorbereiden en voeren.

Minister **Blok**: Nogmaals, ik sluit ook niet uit dat ik nog met een wijziging kom.
De heer De Rouwe vindt dat we met studentenhuisvesting niet terug moeten gaan in de tijd. Ik ging terug in de tijd, omdat je daarmee kunt aantonen dat studentenwoningen onnodig duur zijn geworden door het aanscherpen van de regelgeving, met name wat betreft de oppervlakte van studentenwoningen. Ik ga terug naar een norm die in het verleden prima heeft gewerkt.
De heer De Rouwe overweegt een motie in te dienen over een vervolg op het actieplan. Het staat hem natuurlijk vrij om een motie in te dienen, maar ik meen toegezegd te hebben dat ik met de partijen om de tafel ga zitten. Een actieplan is altijd een afspraak tussen partijen. Ik bouw geen studentenwoningen. Ik ga met partijen om de tafel zitten.

De heer **De Rouwe** (CDA): Nee, de Minister bouwt geen studentenwoningen. Dat heeft mijn fractie ook niet gesteld. Het CDA is heel duidelijk over de verantwoordelijkheid van de Minister. Hij is systeemverantwoordelijk. Hij heeft zeker een verantwoordelijkheid bij het komen tot voldoende en betaalbare studentenhuisvesting. De kritiek van het CDA op de Minister is dat hij een te vrijblijvende houding heeft. Onze zorg neemt toe nu het leenstelsel ingevoerd is en er een huishoudensinkomenstoets komt. Dat is een andere vraag voor de komende jaren dan het goedbedoelde plan van aanpak. Wij roepen de Minister op om met een nieuw plan van aanpak te komen in overleg met het middenveld. Daarvan zijn wij voorstander. Wij spreken de Minister aan op de zorgen die er nu zijn. We vragen hem om met uitgewerkte voorstellen te komen, het liefst na overleg met de sector.

Minister **Blok**: Ik zeg toe dat ik met de sector om de tafel ga zitten. Als de heer De Rouwe een motie indient, zal ik die toezegging nog een keer doen.
De heer Monasch vroeg met betrekking tot Vestia of de Kamer wordt geïnformeerd na afloop van de beroepstermijn. De inspectie brengt steeds een persbericht naar buiten over de voortgang. Dat zal waarschijnlijk ook zo zijn na afloop van de beroepstermijn. Ik check dat nog.
De heer Monasch verwees naar de ervaringen in Friesland. De evaluatie van de verkoopregels in zowel saneringssituaties als gewone situaties zal volgend jaar plaatsvinden.

De heer Monasch vroeg de urgentie te behouden voor de studentenhuisvesting. In het debatje met de heer De Rouwe gaf ik al aan dat ik graag over een vervolg op het actieplan om de tafel ga met degenen die het zullen moeten uitvoeren.
De heer Monasch vroeg naar aanleiding van de grote verliezen op de grondposities of de inspectie een rem zet op de aankoop van grond. Het is op dit moment niet verboden om grond aan te kopen. Het hangt van de lokale situatie af of er voor DAEB-woningen, sociale huisvesting, grond gekocht kan worden. Die ruimte moet er blijven. Het Centraal Fonds kijkt of er geen onnodige risico's worden gelopen. In de voorliggende herziening van de Woningwet wordt wel ingezet op een verkorting van de termijn waarin de bouwbestemming gerealiseerd moet zijn van tien naar vijf jaar. Dat beperkt het risico sterk.
Naar aanleiding van de vragen en antwoorden in de eerste termijn vroeg de heer Monasch of er sancties zijn toegepast het afgelopen jaar: Er zijn vier keer sancties toegepast vanwege te laat of slecht aanleveren van verantwoordingsgegevens. Ik weet niet of dat ook derivaten betrof, maar het betrof in ieder geval slechte informatieverstrekking. Het sanctie-instrument wordt als het nodig is echt gebruikt.
Naar aanleiding van de vragen van de heer Monasch en mevrouw Karabulut over de energielevering heb ik laten nagaan wanneer mijn collega van Economische Zaken komt met het wetsvoorstel STROOM. Volgens de planning is dat in de eerste helft van 2015.
Mevrouw Karabulut vroeg of de indicator «betaalbaarheid» in de monitor studentenhuisvesting blijft zitten. Ik gaf aan dat ik dacht dat dat zo was. Dat blijkt inderdaad zo te zijn. Dat is een belangrijke indicator.
Mevrouw Karabulut riep mij nog een keer op om op de verkoop van Vestia te sturen. Daarmee ontstaat meteen een debat dat erg lijkt op de toezichtdiscussie die de heer De Rouwe met het oog op de novelle aanzwengelt. De heer De Rouwe zegt dat de toezichthouder op afstand van de Minister moet staan en grote zelfstandigheid moet hebben. Op dit moment heb ik bevoegdheden gedelegeerd aan de inspectie. In individuele gevallen wil je namelijk dat er getoetst wordt aan de regelgeving. We hebben regelgeving over verkoop met elkaar afgesproken. In individuele gevallen toetst de inspectie. Het is niet aan de Minister om in een individueel geval bij te sturen. Als ik dat zou willen, dan zou ik de inspectie nog dichter naar mij toe moeten trekken. Het is een zeer illustratief voorbeeld van de discussie over de positie van een toezichthouder.
Ik was de heer De Rouwe nog een antwoord verschuldigd over het onderzoek van het Centraal Fonds naar tussenpersonen met betrekking tot derivaten. Ik weet niet uit mijn hoofd wanneer men hierover naar buiten zal komen. Het CFV doet onderzoek. Ik laat dat afzonderlijk weten.

De heer **De Rouwe** (CDA): Het Centraal Fonds doet inderdaad onderzoek naar integriteitskwesties. Dat is heel goed. Ik wil dat de Minister de vinger aan de pols houdt en dat hij ons informeert over de uitkomsten. Het is prima dat de Minister toezegt dat hij ons informeert over wanneer dat zal zijn, maar de kern van mijn vraag is of de Minister bereid is de Kamer te informeren als het onderzoek er ligt en daarop een reactie te geven.

Minister **Blok**: Ja.

De heer **De Rouwe** (CDA): Dan zien we in de brief wel wanneer dat is. Dank voor de toezegging.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik kom terug op het probleem met de netbeheerders en de aansluiting op gas en elektra. De Minister heeft toegezegd daar in de eerste helft van 2015 op terug te komen. Dat is een wel heel ruime termijn. Kunnen we daar het eerste kwartaal van maken?

Minister **Blok**: Voor de goede orde, ik kom er niet op terug. Minister Kamp komt met een wetsvoorstel, waarin de regelgeving wordt opgenomen. Ik voel mij niet in de positie om tegen collega Kamp te zeggen dat dat er in het eerste kwartaal van 2015 moet zijn.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De Minister heeft erkend dat er een probleem is. Hij heeft de Kamer toegezegd dat hij daarover van gedachten zal wisselen met zijn collega en dat hij op dit specifieke punt deze commissie zal informeren. Kan in het eerste kwartaal van 2015 aangegeven worden of dat meegenomen wordt in het verdere wetgevingstraject?

Minister **Blok**: Dat overleg met collega Kamp hierover zal wel eerder zijn. Ik vind het echter niet zuiver om tegen een collega te zeggen dat zijn wetsvoorstel, waarin nog meer ingewikkelde dingen geregeld moeten worden en waarvan al aangegeven is dat dit begin volgend jaar komt, er in de eerste drie maanden van 2015 moet komen. Dat gaat mij te ver.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Daar gaat het mij niet om. Ik verzoek de Minister om in het eerste kwartaal van 2015 terug te koppelen wat zijn inzet is.

Minister **Blok**: Maar dat zit gewoon in het wetsvoorstel.

De **voorzitter**: Ik heb opgevangen dat de heer De Rouwe een VAO wil aanvragen. Dat klopt? Dan melden we een VAO aan met als eerste spreker de heer De Rouwe.
Ik heb de volgende toezeggingen genoteerd:
– De Minister informeert de Kamer in het voorjaar over concrete maatregelen ten aanzien van de brandveiligheid van studentenwoningen.
– De Minister informeert de Kamer te zijner tijd over de uitkomsten van het gesprek over een mogelijk vervolg van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting.
Dat «te zijner tijd» maak ik graag wat concreter.

Minister **Blok**: Dat doe ik voor de zomer. Het huidige plan loopt tot 2016 en 2015 moet nog beginnen.

De **voorzitter**:
– De Minister stuurt de uitslag van de stresstest van het Centraal Fonds Volkshuisvesting ten aanzien van derivaten van woningcorporaties in 2015 naar de Kamer.
– De Minister informeert de Kamer op basis van ILT-gegevens over de afloop van de beroepstermijn met betrekking tot de verkoop van het bezit van Vestia.
– De Minister informeert de Kamer over de kabinetsreactie op de uitkomsten van het onderzoek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting naar tussenpersonen bij derivaten.
Ik neem aan dat de Minister dat in het begin van 2015 doet.

Minister **Blok**: Het Centraal Fonds doet het onderzoek. Ik ben daarvan afhankelijk voor de timing, maar zodra de resultaten er zijn, voorzie ik die van een beleidsreactie.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ten aanzien van het tweede actiepunt heeft de Minister ook toegezegd de betaalbaarheid mee te nemen.

Minister **Blok**: Ik heb toegezegd in de jaarlijkse monitor de betaalbaarheid te laten zien. Dat is iets anders dan de tweede toezegging, want die betrof het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting.

De heer **Monasch** (PvdA): In het nieuwe actieplan komt niet alleen de monitor van het huidige plan, maar krijgt de indicator «betaalbaarheid» in het vervolg ook een plek.

De **voorzitter**: Ik zie de Minister bevestigend knikken. Dat komt goed.
Ik dank de mensen op de publieke tribune, de Minister en mijn collega's voor hun aanwezigheid.

Sluiting 11.55 uur.

Volledige agenda

1. Inrichting van het toezicht op woningcorporaties
Kamerstuk 29 453-338 – Brief regering d.d. 02-12-2013
Minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok

2. Overzicht insolvabele corporaties en grondposities
Kamerstuk 29 453-345 – Brief regering d.d. 06-03-2014
Minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok

3. Aanbieding afschrift brief van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) over de beoordeling van het eerste hersteljaar van woningcorporatie Vestia
Kamerstuk 29 453-347 – Brief regering d.d. 24-03-2014
Minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok

4. Aanbieding onderzoek Stresstest derivaten woningcorporaties
Kamerstuk 29 453-348 – Brief regering d.d. 12-05-2014
Minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok

5. Regionaal Woningaanbod
Kamerstuk 29 453-350 – Brief regering d.d. 12-06-2014
Minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok

6. Verbeterplan woningcorporatie Vestia
Kamerstuk 29 453-351 – Brief regering d.d. 21-08-2014
Minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok

7. Antwoorden op vragen van de commissie over de Stresstest derivatenportefeuille woningcorporaties
Kamerstuk 29 453-352 – Brief regering d.d. 27-08-2014
Minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok

8. Informatie over de voorgenomen volkshuisvestelijke prestaties van woningcorporaties voor 2014 tot en met 2018
Kamerstuk 29 453-354 – Brief regering d.d. 25-09-2014
Minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok

9. Toezicht op aanbesteden bij woningcorporaties
Kamerstuk 29 453-355 – Brief regering d.d. 09-10-2014
Minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok

10. Uitkomsten aanvullend onderzoek naar aanleiding van het rapport Toezicht op presteren woningcorporaties
Kamerstuk 29 453-356 – Rapport/Brief Algemene Rekenkamer d.d. 16-10-2014
president van de Algemene Rekenkamer, S.J. Stuiveling

11. Reactie inzake de berichtgeving over het stimuleren en wegnemen van (financiële) barrières bij het oprichten van nieuwe kleinschalige woningcorporaties
Kamerstuk 29 453-357 – Brief regering d.d. 15-10-2014
Minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok

12. Reactie op verzoek van de algemene commissie Wonen en Rijksdienst over de vigerende verkoopregels in relatie tot de woningen van Vestia
Kamerstuk 29 453-358 – Brief regering d.d. 15-10-2014
Minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok

13. Afschrift van de brief aan de G32 inzake de voorgenomen verkopen van woningcorporatie Vestia
Brief regering d.d. 15-09-2014
Minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok

14. Voortgang van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting
Kamerstuk 33 104-8 – Brief regering d.d. 17-07-2014
Minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok

15. Aanbieding van een rapportage van een onderzoek naar de effecten op studentenhuisvesting van mogelijke maatregelen in het hoger onderwijs (verzoek van het lid Rog bij de Regeling van Werkzaamheden van 27 maart 2014)
Kamerstuk 33 104-7 – Brief regering d.d. 27-03-2014
Minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok

16. Mogelijke onregelmatigheden bij de Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector (STEP-regeling)
Kamerstuk 17 050-487 – Brief regering d.d. 19-09-2014
Minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok

17. Mogelijkheden voor het invoeren van een sanctie voor het vragen van sleutelgeld bij de verhuur van woningen
Kamerstuk 27 926-233 – Brief regering d.d. 02-10-2014
Minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok